

Agence LAHYMMO.be

Bureau de Syndic

Procès-verbal de l'Assemblée Générale « Les Jardins du Stimont »

Le 26 mars 2024 à 18 heures, s'est tenue l'assemblée générale statutaire de l'association des copropriétaires de la Résidence "Les Jardins du Stimont" dont le siège est établi à Ottignies, Rue du Berger, N°1. N° BCE : 0632.770.986.

Elle a lieu à la suite de la convocation par le syndic, en date du 11 mars 2024
Les documents concernant les points de cette assemblée sont disponibles sur le site www.lahymmo.be.

Le détail des votes sera joint à ce procès-verbal et disponible sur le site de la copropriété

1- Validité des présences

Il est constaté que sont présents : *28* copropriétaires détenant *5847* / 10000èmes dont *3* par procuration. Un quorum minimum de présence de 25 et d'au moins 5000/10000èmes est requis selon la loi et les statuts ou si le nombre de copropriétaires est inférieur à 25, les copropriétaires présents doivent détenir 7500/10000èmes.

L'Assemblée peut ~~ou ne peut pas~~ délibérer et voter valablement.

Le Président d'Assemblée présente l'ordre du jour.
Les points de l'ordre du jour sont délibérés et votés un à la fois.

2- Élection d'un président et secrétaire pour cette assemblée (vote 50% +1 voix)

Ces deux personnes sont chargées de vérifier le bon déroulement de l'assemblée, de signer le procès-verbal ;

Sont élus :

Président de l'assemblée : , avec *100* % et *5856* en quotités

Secrétaire de l'assemblée : avec *100* % et *5560* en quotités

Détail des votes : voir fiches de dépouillement en fin de procès-verbal

L'assemblée se déroule sous la présidence de Mr / Mme

3- Rapport des conseils de Copropriété et du Syndic sur l'exercice écoulé

Dates concernant les réceptions des parties communes :

- Réception provisoire des parties communes : le 1^{er} juin 2016
- Réception définitive des parties communes : le 10 octobre 2017

Rapport du CdC : voir le site www.lahymmo.be

Ces rapports sont disponibles sur le site de la copropriété dans les documents généraux

Le syndic tient à apporter des réponses aux demandes-questionnements repris dans le rapport du CDC.

Le syndic reconnaît que l'année 2023 a été assez difficile au niveau de son bureau suite à une rotation de personnels

Chaque fois qu'il faut remplacer un membre du personnel, une période de formation de plus de trois mois est nécessaire pour que le remplaçant puisse devenir autonome.

Les membres du CDC ont aussi été surpris par le passage d'autres personnes que le syndic dans l'immeuble ; les personnes passant régulièrement dans les parties communes de la copropriété sont Mr Valkeneers et Mr Filée.

Nous tenons à vous confirmer que nous gérons des copropriétés sur Wavre, Ottignies et Court-St-Etienne ; nous sommes sur la région au grand minimum 3-4 jours par semaine

Les inquiétudes des membres du CDC concernant la présence sur le terrain du personnel ne sont donc pas avérées.

Concernant l'entretien des abords : le syndic rappelle que la copropriété ne possède pas d'abords à entretenir en zone commune ; les abords privatifs = les jardins sont à entretenir par le copropriétaires ou par son locataire.

Durant l'année 2023, le syndic a envoyé des mails de rappel aux copropriétaires des jardins concernant la taille des lierres, l'état des jardins, les tontes, etc... . Quelques jardins n'ont pas été remis en état suite à ces envois. Finalement, le syndic a fait intervenir un jardinier pour remettre la situation en ordre ; Cette intervention a été réalisée en début 2024, à la sortie de la période hivernale ; les frais seront affectés aux appartements concernés dans les charges de l'année 2024

Idem pour l'entretien des évacuations des eaux des terrasses, des demandes ont été transmises au copropriétaires des appartements concernés ; certains ont réagi rapidement, d'autres avec plus de retard

De temps à autre, les membres du CDC confondent retard de réaction des copropriétaires avec ce qu'ils pensent être du laxisme dans le chef du syndic

Concernant les abords publics, le syndic rappelle que bien que ces zones n'appartiennent pas à la copropriété, il est intervenu à de nombreuses reprises tant au niveau de la pétition que de l'envoi de mails vers l'administration communale.

Concernant les réunions des membres du CDC : le syndic a participé aux réunions du CDC qui lui ont été communiquées, soit Mr Lahy, soit un employé du bureau LAHYMMO (à une seule reprise)

La dernière réunion tenue par les membres du CDC de février 2024, le syndic n'a pas été invité !

C'est le choix des membres du CDC, ils ne sont pas obligés d'inviter le syndic même si la présence du syndic peut faciliter l'échange d'informations.

Concernant le suivi des problèmes : chaque intervenant du bureau du syndic est équipé d'une tablette lui permettant de suivre les « choses à faire = ToDo » et le suivi des points via « One Note » ; les informations reprises dans ces programmes sont directement transmises aux ordinateurs fixes du bureau pour un suivi efficace.

Nous tenons toutefois à préciser que nous avons des relations courtoises avec les membres du CDC

Rapport du Syndic :

Au niveau de la sécurité, nous insistons auprès des copropriétaires et donc auprès des locataires pour que des règles strictes soient respectées :

- Ne pas laisser ouvertes les portes d'entrée des immeubles
- Ne pas bloquer en ouverture la porte sectionnelle en mettant un objet devant les cellules
- Si vous rencontrez une personne qui vous est inconnue dans l'immeuble, lui demander gentiment si elle est résidente ou si elle se rend chez un résident
- Signaler au syndic tout comportement ou présence de personne suspect

IMPORTANT :

Cette année 2023, nous avons constaté une dégradation des murs au niveau du sas d'entrée des immeubles ; des nettoyages ont été mis en place mais cela ne suffit pas !

Des travaux de mise en peinture sont cette année nécessaires

Nous espérons que les résidents seront plus respectueux des halls d'entrée après cette remise en peinture

Nous demandons aux copropriétaires de faire passer cette demande auprès des résidents

Usage des Ventilations des appartements :

Nous tenons à rappeler le bon usage concernant les hottes et les VMC (Ventilation Double Flux) :

Usage des hottes :

Dès que le résident cuisine, il doit utiliser sa hotte sur la vitesse appropriée au type de cuisson.

Le Cahier Spécial des Charges du promoteur prévoit que dès qu'il y a usage d'une hotte, le résident doit entrouvrir un châssis. Ceci pour ne pas trop perturber le fonctionnement de la VMC.

Usage de la VMC :

Si votre appartement est inoccupé : la vitesse doit au moins être sur le 1 ; la VMC ne peut jamais être arrêtée.

Si votre appartement est occupé : la vitesse doit au moins être sur le 2 ; et mise sur 3 en fonction de l'usage : présence de fumeurs, usage de douche, cuisson produisant beaucoup de vapeur, etc...

Le respect de ces recommandations permettra d'éviter le passage d'odeurs vers les autres appartements et permettra de ne plus avoir des odeurs de cuisine et de cigarettes dans les halls communs.

Entretien de la VMC :

Les filtres doivent être aspirés tous les 6 mois et changés au moins tous les 12 mois

La machine VMC doit être entretenue par un technicien qualifié tous les deux ans

Il est impératif que ces entretiens soient réalisés pour éviter d'encrasser les conduites communes liées aux VMC.

Rappel usage de la porte sectionnelle des garages :

La porte sectionnelle des garages est équipée d'un automatisme

Cet automatisme est commandé par des télécommandes

Un boîtier renfermant la carte électronique de la gestion de l'automatisme se situe à droite de la porte sectionnelle, vu de l'intérieur

Sur ce boîtier se trouve deux boutons ; un bouton pour ouvrir, l'autre pour fermer

Un arrêt coup de poing est aussi présent sur ce boîtier ; cet arrêt ne peut être utilisé qu'en cas d'urgence pour arrêter la porte

Un interrupteur-sectionneur se trouve sous ce boîtier ; l'interrupteur doit toujours être mis sur 1 = ON

En cas de refus de la porte de fonctionner, veuillez vérifier :

- L'interrupteur est bien du 1 = ON
- Le coup de poing d'arrêt est non enfoncé ; faire un quart de tour dans le sens horlogique pour le déverrouiller.
- Vérifier le code affiché sur le boîtier de droite
- Code E04 et E24 :
 - - déverrouiller manuellement la porte de la motorisation ; tirer sur la ficelle ayant un bout vert pour l'amener au plus bas
 - - relever manuellement la porte pour l'amener à son point d'ouverture haut
 - - tirer sur la ficelle avec un embout rouge pour l'amener à son point le plus bas
 - - appuyer sur le bouton 'HAUT' (et maintenir enfoncé) du boîtier de commande pour forcer la porte sur son point haut ; cela recalibre la position haute de l'automatisme
 - - appuyer sur le bouton 'BAS' et le maintenir jusqu'au moment où la porte est complètement fermée ; cela recalibre le point bas de la porte
 - - Normalement, la porte doit refonctionner ; si ce n'est pas le cas, appeler le syndic pour organiser le passage du technicien de la société Assa Abloy

Rappel les chiens dans la résidence

- Au niveau des chiens : ils doivent être tenus en laisse dans les parties communes ; le propriétaire du chien doit en rester maître et avoir avec lui les sachets nécessaires pour ramasser immédiatement les déjections.

Les chiens de catégorie 1 sont interdits dans la résidence (en visite et résidant)

Durant l'exercice écoulé :

- Tous les systèmes incendie ont été entretenus
- Entretien de la détection gaz
- Les ascenseurs sont entretenus et contrôlés
- Vérification de la qualité du raccordement à la terre de l'immeuble ; contrôle conformité Belor
- Entretien de la chaudière
- Remplacement du groupe de relevage au niveau du circuit de drainage
- La porte de garage a été entretenue et dépannée

- Refixation de la poignée de porte du local des poubelles
- Les espaces communs ont été entretenus (nettoyage, remplacement des ampoules et carpettes)
- Frais concernant les conteneurs
- Approvisionnement en sel pour l'adoucisseur (17 sacs)
- Levée des conteneurs ménagers et Cartons ; levée des sacs PMC
- Nettoyage des abords : nettoyage des pieds des façades
- Plantation de 3 arbres devant l'immeuble A
- Remplacement des caniveaux décidé par l'assemblée de 2022 ; frais pris en charge par le fonds de réserve
- Placement des supports vélos / décidé en assemblée ; frais pris en charge par le fonds de réserve
- Fourniture du sel pour le déneigement
- Fournitures privatives aux copropriétaires : 4 télécommandes
- Fourniture pour les communs : 10 ampoules, 9 tube TL, un répulsif pour chiens dans l'entrée du bloc C
- Envoi de courriers recommandés en 2022 et 2023 pour la fin des contrats énergies
- Installation des tube LED dans le sous-sol ; sur base de la décision de l'assemblée de 2022 ; frais pris en charge par le fonds de réserve
- Remplacement de détecteurs de mouvement : 2 détecteurs
- Dépannage de l'éclairage des garages en février 2023
- Dépannage de la porte des garages par le syndic le 22 janvier 2023 (un dimanche)
- Etablissement de décompte spécifique pour certains appartements
- Assurances : incendie, abandon de recours envers le locataire, responsabilité civile et protection juridique
- Comptabilisation des frais d'emménagement et de déménagement
- Consolidation du fonds de réserve suite au vote de la dernière assemblée

Passages spécifiques sur place :

- 10-01-23 : sinistre bris de vitre au C106
- 23-01-23 changement du code au niveau du boitier à la porte sectionnelle
- 17/02/23 : remise en service de la minuterie au niveau -1
- 10/03/23 : affichage sur les conteneurs organique : choses interdites dans le conteneur
- Présence pour le remplacement des éclairages au niveau -1
- 11-04-23 : Bris porte vitrée au C106 ; clôture indemnité du sinistre
- Test au niveau de la boucle de terre ; ajout d'eau autour des raccordement pour améliorer la continuité
- 20/05/23 : rangement des sacs inappropriés dans les conteneurs noirs ; vérifier que le résident du C003 a quitté l'immeuble et qu'il est à l'origine des sacs non conformes
- Placement des affichages : éteindre les lumières dans les caves
- 30/06/23 : passage dans la cave 10 ou 19 pour vérifier l'apparition d'eau au sol
- 10/07/23 : voir avec le commerce concernant la présence des 3 sacs de 400L Renewi

- 10/08/23 : remplacement des tubes néons dans le local des vélos
- 10/08/23 : débordement de la gouttière au niveau du A003 ; pas de traces visibles lors du passage
- Vérification du bac à sel de l'adoucisseur (passage tous les 2 mois)
- Vérification des joints au niveau des couvre-murs ; demande d'offre auprès de plusieurs entreprises
- 24/10/23 : demande d'offre pour remise en peinture des sas d'entrée
- 30/10/23 : vérifier le lierre dans les jardins et relance des copropriétaires
- 31/10/23 : demande introduite pour faire rabattre les haies privées sur la hauteur de la clôture plus 20 cm maximum
- 16/11/23 : vérification de l'état des halls d'entrée
- 20/11/23 : remplacement d'ampoules dans le bloc A – idem bloc B
- 20/11/23 : réglage de la porte bloc B du hall RDCH vers niveau -1 ; la porte frotte au sol – idem dans le bloc C, refixer chambranle ; passage menuisier commandé
- 01/12/23 : vérification du nettoyage réalisé par la société de nettoyage ; principalement au niveau des halls d'entrée ; prise de photos
- 01/12/23 : fuite sur évacuation de la douche suite présence d'infiltrations au C101 ; réunion avec TP
- 12/12/23 : éclairage des garages sous le bloc C reste allumé ; passage et remplacement de deux détecteurs
- Fin 2023 : remplacement d'ampoules au bloc A

Lors de nos passages, nous vérifions systématiquement la chaufferie, les pressions, le fonctionnement des circulateurs, le niveau de sel de l'adoucisseur.

Normalement, le remplacement des ampoules est réalisé par la société de nettoyage mais nous l'effectuons si nécessaire

Interventions :

- *Le Monaco → voir pour une entrée garage*
-

Remerciements :

Nous tenons à remercier l'ensemble des copropriétaires et des résidents pour cette année écoulée.

Nous remercions les résidents qui se sont investis dans la vie de la copropriété.

Enfin, nous tenons à remercier Mme Gaisse, Mr Dubois, Mr Rassart et Mr Hedges pour leurs disponibilités et leurs convivialités lors des réunions et dans tous les échanges de courrier.

4- Rapport d'évaluation des contrats de services et de fournitures

(Nettoyage communs, Contrôle incendie, ...)

Pour votre bonne information :

- Les ascenseurs sont entretenus par la société Kone et contrôlés par la société Socotec ;
- Le contrôle des systèmes incendie est assuré par la société Sicli et Bémac (pour la détection incendie)

- L'entretien de la sécurité gaz pour la chaudière est assuré par la société Dalemans
- L'entretien de la chaudière est assuré par la société Thema-Heateam un département du fabricant Remeha
- La location des compteurs d'eau chaude et de chauffage et le relevé des consommations sont réalisés par la société Techem
- Le fournisseur d'énergie électricité et gaz est la société Octa + dans un contrat cadre à tarif variable se terminant le 31 janvier 2025
- La société Dubois assure l'entretien des communs intérieurs
- Les abords, pelouses, haies ne sont pas des parties communes de la copropriété ; les entretiens incombent à la ville d'Ottignies ; T&P doit assurer cet entretien jusqu'à réception des abords par la ville d'Ottignies. Pour les entretiens au pied de l'immeuble, nous avons travailler avec le jardinier Jadoul.
- Le curage des égouts est réalisé par la société Warzée et Vidange efficace

5- Situation des comptes de la période allant du 01/10/2022 au 30/11/23 et gestion (vote 50% +1 voix)

Malheureusement, la comptabilité n'a pu être présentée pour la tenue de l'assemblée A ce jour, le syndic n'a pas reçu les fiches de ventilation des frais d'eau chaude et de chauffage ; ces fiches sont établies par la société Techem

Le syndic a adressé aux copropriétaires le 24 mars 2024, une balance et le livre analytique des charges de l'exercice 2022-2023

Ces documents permettent d'avoir une image générale de la comptabilité et de prendre connaissance de l'affectation des charges par destination

La comptabilité après vérification par Madame la commissaire aux comptes sera transmise aux copropriétaires

L'approbation et décharge de la comptabilité 2022-2024 sera présenté à l'assemblée de 2025

- Rapport des Commissaires aux Comptes ;

Pas de contrôle réalisé

Intervention des commissaires aux comptes :

Néant

- Inventaire (Bilan et comptes de résultat) ; néant ; la balance comptable est jointe à ce document.

Informations :

- Les fonds de réserve ont été consolidés comme prévu par l'assemblée de 2022
- Le montant total des provisions reçues des copropriétaires s'élève à 123754.87€

- Le montant total des charges de l'exercice s'élève 108712.99€
- Le budget prévisionnel présenté à l'assemblée de 2022 était d'un montant total de 120487.81€

Ceci pourra rassurer les copropriétaires, les copropriétaires crédateurs sont nombreux !

Questions concernant la comptabilité dans son cadre général :

- Approbation et décharge concernant la comptabilité générale et privative et la gestion.

Approbation et décharge de la comptabilité concernant l'année du 01-10-2022 au 30-11-2022/2023

Vote : Cette demande est reportée à l'assemblée de l'année 2025

Approbation et décharge concernant l'action du Conseil de Copropriété et du ~~Commissaire aux Comptes~~ concernant l'année du 01-10-2022 au 30-11-2023

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

Approbation et décharge Concernant les prestations du Syndic concernant l'année du 01-10-2022 au 30-11-2023 (prestations ordinaires et mandats)

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

6- Réélection du Syndic LAHYMMO (vote 50% +1 voix)

Nous nous représentons pour assurer la gestion de votre résidence durant cette année 2023-2024

Tenant compte de l'indice des prix à la consommation, le montant devient : 917.80€ (calcul : tarif de base en date du 25-04-2016 = 728.50€ ; index de base = 102.75 ; index de décembre 2023 = 129.45)

Durée 1 an, jusqu'à la prochaine assemblée ; sans modification du contrat.

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

Le Syndic LAHYMMO est/ n'est pas reconduit dans ses fonctions

7- Élection des Membres du Conseil de Copropriété (candidatures à déposer le jour de l'AG)

L'acte de base prévoit que les membres du CdC sont élus pour trois années et que cette élection se fait sur base d'une majorité des $\frac{3}{4}$, soit 75%. Les membres du CdC ne voient pas d'objection à soumettre le renouvellement de leur candidature au vote de chaque assemblée statutaire avec application de la majorité prévue dans la loi des copropriétés, soit 50% + 1 voix ; Se présentent : (50.01%)

..... *Accepté* avec *100* % et *6301* en quotités

..... *Accepté* avec *100* % et *6103* en quotités

..... *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

..... *Accepté* avec *100* % et *6281* en quotités

..... avec % et en quotités

Le Conseil de Copropriété est constitué

8- Élection d'un(e) Commissaire aux Comptes (candidatures à déposer le jour de l'AG) (vote 50% +1 voix)

Se présentent :

..... *Accepté* avec *100* % et *6183* en quotités

..... avec % et en quotités

9- Fonds de réserve (vote 50% +1 voix)

9-1- Pour cette année : mise en place du fonds de réserve sur base du taux de *2,00* € par fonds ~~ou non~~ ?

En cas de refus de consolider le fonds de réserve, la législation impose une consolidation annuelle de 5% du montant des dépenses courantes de l'exercice précédent ; il s'agit d'un montant de 4977.85€ ; cette obligation peut être annulée moyennant un vote à 80%

Vote au taux de *2,00* : *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

Vote 80% : avec % et en quotités

9-2- Paiement du fonds de réserve : un seul et unique paiement par fonds de réserve

Le paiement du montant total du fonds de réserve est exigé par la copropriété pour le 30 septembre

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

9-3- Intérêts de retard : à partir du 30 octobre sur base des amendes prévues à l'acte de base

Vote : *Date confirmée* *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

10- Budget Prévisionnel exercice 1^{er} décembre 2023 – 30 novembre 2024 ; An 8 ; réévaluation du montant des provisions mensuelles (vote 50% +1 voix)

Le budget prévisionnel a été envoyé en même temps que l'envoi de la convocation

Nous reprenons ci-dessous une synthèse de ce document.

			Preu	7	7	no6
613003	TELECOMMANDE VOTES	F1	0,00	0,00	120,00	0,00
614000	ASSURANCE INCENDIE	F10	5850,00	6133,32	5443,40	4842,88
614100	RESPONSABILITE CIVILE	F2	0,00	0,00	0,00	0,00
614400	ASSURANCE CDC & COMMISSAIRE intégré dans le 614100	F2	215,00	213,16	202,60	180,25
614810	ABANDON DE RECOURS LOCATAIRES	Floc	1250,00	1319,71	1171,25	1042,04
616000	FRAIS DE COPIE	F2	0,00	0,00	0,00	0,00
616010	TIMBRES	F10	20,00	8,12	25,00	17,12
616100	LOCATION SALLE DE REUNION/AG	F1	280,00	235,00	350,00	0,00
616110	CONSOMMATIONS REUNIONS ET ASSEMBLEES	F1	0,00	0,00	0,00	0,00
616120	AUTRES / FRAIS REUNIONS	F1	0,00	0,00	0,00	233,00
616601	FRAIS DE COPIES	F20	50,00	45,00	25,00	0,00
618200	UCM	F1	0,00	0,00	0,00	0,00
640220	DECHETS / RAMASSAGE DES CONTENEURS	F21	4800,00	2800,00	3147,20	2800,00
650100	FRAIS BANCAIRE	F1	75,00	56,75	53,39	47,50
	TOTAL :		68460,09	63906,43	73105,05	58190,63

Budget des « Consommables »						
610380	COMPTEURS ET RELEVES COMPTEURS	F29	4650,61	4387,37	4498,37	4002,11
610381	TECHEM. RELEVÉ INTERMEDIAIRES	F29	0,00	0,00	350,00	272,25
612000	EAU PR EAU CHAUDE	F29	4766,75	4496,93	8055,19	7166,54
612020	SEL PR ADOUCISSEUR D EAU	F29	244,68	230,83	157,20	139,86
612120	ELECTRICITE / CHAUFFAGE	F29	1886,80	1780,00	2400,00	1190,00
612200	GAZ	F29	17052,30	16087,08	20616,00	10564,93
612201	MAJORATION CHAUFFAGE / PC	F29	0,00	0,00	0,00	0,00
612501	PANNEAUX SOLAIRE PR EAU CHAUDE	F29	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL :		28601,14	26982,21	36076,77	23335,69
	TOTAL DES FRAIS COURANTS :		97061,23	90888,64	109181,81	81526,32

Budget des dépenses « exceptionnelles »						
6100042	DETECTION C02 PARKING - PRIVATIF POUR TP	F16	0,00	0,00	0,00	0,00
610200	CONTROLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES	F10	0,00	449,95	0,00	0,00
610220	AUTRES INTERVENTIONS SUR CIRCUIT ELECTRICITE	F23	250,00	211,75	250,00	149,88
610340	REMPLACEMENT RACCORDS ADOUCISSEUR	F21	0,00	0,00	0,00	0,00
610360	ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	F16	0,00	0,00	0,00	181,67
610370	REMPLACEMENT DES POMPES DE RELEVAGE	F10	0,00	5392,42	0,00	0,00
610410	INTERVENTION PORTE GARAGE HORS CONTRAT	F23	0,00	0,00	0,00	0,00
610411	TRANSFORMATION PORTES GARAGE	F13	0,00	0,00	0,00	0,00
610555	ACHAT DES CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00	0,00
610620	AMENAGEMENT JARDIN & ABORDS	F1	0,00	1000,43	0,00	0,00
610941	FOURNITURES PR COPROPRIETAIRES	F16	300,00	189,00	300,00	60,00
610942	FOURNITURES PR RESIDENTS	F26	100,00	60,00	0,00	0,00
611201	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV A	F11PVA	0,00	0,00	0,00	0,00
611202	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV B	F11PVB	0,00	0,00	0,00	0,00
611203	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV C	F11PVC	0,00	0,00	0,00	0,00
612150	FRAIS POSTAUX	F1	25,00	17,80	0,00	0,00
613001	FRAIS SYNDIC EXCEPTIONNELS / VOTES ECRITS	F10	0,00	0,00	0,00	726,00
613004	PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES SYNDIC	F10	121,00	242,00	600,00	0,00
611401	4 VITRINES (9 FEUILLES)	F1	0,00	0,00	0,00	0,00
614004	FRAIS / SINISTRE NON COUVERT	F16	0,00	0,00	0,00	147,17
614700	FRANCHISE	F10	0,00	0,00	0,00	0,00
616700	FRAIS E/S IMMEUBLE	F26	1000,00	1100,00	1000,00	950,00
667000	FONDS DE RESERVE SUITE AG	F1	9156,00	9156,00	9156,00	1831,20
667900	INTERETS F RESERVE/CONSOLIDATION	F16	0,00	0,00	0,00	0,00
668000	INSTALLATION FONDS DE ROULEMENT	F1	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL :		10952,00	17819,35	11306,00	4045,92
	TOTAL GENERAL :		108013,23	108707,99	120487,81	85572,24

Interventions :

Sur base des montants repris dans ce budget et des postes votés durant cette assemblée, nous vous adresserons le montant de la provision mensuelle en même temps que l'envoi du procès-verbal de cette assemblée.

Pour information : le calcul de la provision mensuelle est réalisé en répartissant les montants de chacun des postes du budget prévisionnel voté et des dépenses votées lors de cette assemblée en fonction des codes analytiques auxquels sont attachés les quotités.

Les postes du budget correspondant à des frais privatifs sont eux répartis sur base des codes F2 ou F20

Les frais « consommables » sont répartis sur base de la consommation de l'exercice précédent.

Approbation du budget :

Vote : *Accepté* avec *100%* et *646€* en quotités

Obligation pour le copropriétaire d'adapter le montant de la provision mensuel sur base de celui fourni par le syndic → ~~10 Mai 2024~~ 10 Mai 2024.

Vote : *Accepté* avec *100%* et *646€* en quotités

11- Règlement d'Ordre Intérieur : rappels et recommandations

- Les résidents doivent faire respecter les dispositions du ROI par leurs invités et par les intervenants
- La copropriété vérifiera régulièrement qui occupe ses parkings intérieurs
- Rappel des règles concernant l'usage du local poubelles ; encombrants, coussin, frigolite, sacs plastique, sac PMC avec contenu non autorisé ; usage des conteneurs
Ce point devient très préoccupant ; les encombrants sont interdits et ne peuvent être déposés dans le local poubelles ; ils doivent être évacuer vers les parcs à conteneurs de la ville.
Lors d'emménagements ou de déménagements, ces déchets s'accumulent très souvent dans le local poubelles.
Les frais d'évacuation sont répartis sur les résidents.
- Vérification de l'état des joints au niveau des TUB de douche et des baignoires : avec une carte bancaire, si elle passe entre le joint et le mur ou entre le joint et le TUB de douche, le joint doit être entièrement coupé et remplacé par un nouveau
- Nettoyage des zones privées : sol des terrasses, châssis, vitrages, etc... : nous constatons que certains jardins ne sont pas entretenus, le lierre pousse sur les murs des immeubles ; au niveau des terrasses, il faut veiller à nettoyer les évacuations des eaux, nettoyer les garde-corps et les pierres d'acrotère ; le nettoyage des châssis et des vitres doit aussi être réalisé régulièrement
- En cas de fête ou de réunion impliquant plusieurs personnes, il est conseillé et recommandé d'afficher un mot aux valves pour en avertir les autres résidents ; le ROI reste d'application
- Maintenir les lieux propres ; ne pas détruire les installations présentes dans l'^{es} immeubles
Chaque résident doit avoir un comportement respectueux des lieux
- Au niveau des chiens : ils doivent être tenus en laisse dans les parties communes ; le propriétaire du chien doit en rester maître et avoir avec lui les sachets nécessaires pour ramasser immédiatement les déjections.

Les chiens de catégorie 1 sont interdits dans la résidence (en visite et résidant)

Liste complète disponible :

<https://www.police.be/5301/actualites/enregistrement-et-detention-dun-chien-de-categorie-1>

12A- Points concernant la zone commune :

Question : souhaitez-vous oui, non ou abstention :

12A-1- Présentation des contrats cadre énergies – aides de l'état

A partir de février 2024, les énergies seront fournies sur base d'un contrat cadre à tarif variable mensuellement.

Les index des compteurs seront relevés une fois par année ; ce relevé se réalise durant le mois de janvier - février 2025.

Contrats pour 2024 :

Electricité : Le coût de l'énergie (€/MWh htva)

YMR - MMR 02/2024		Tarifs Variable B2B (HTVA)
Tarif et durée		1, 2 et 3 ans
Redevance fixe (€/EAN/an)		20,00
Compteur monohoraire		109,55 (0,1096€/kWh) = Belpex RLP * 1,07 + 6,65
Compteur bihoraire	Heures pleines	123,02 (0,1230€/kWh) = Belpex RLP * 1,21 + 6,65
	Heures creuses	96,09 (0,0961€/kWh) = Belpex RLP * 0,93 + 6,65
Compteur exclusif nuit		100,90 (,1009€/kWh) = Belpex RLP * 0,98 + 6,65
Partage de l'énergie		Coût administratif de 9 € / mois
<p>Pour un compteur AMR « télé-relevé », le coût de l'énergie sera basé sur les consommations et cotations horaires suivant la formule Belpex * 1,02 + 9,21 €/MWh HTVA avec une redevance de 75 € par an HTVA. Si le compteur est lié à une unité de production d'énergie solaire qui est vendue à OCTA+ ou à une autre partie, nous facturerons le coût « Forfait Panneaux solaires » de 1,20 €/kVA par mois, où le nombre de kVA correspondra à la puissance de votre unité de production selon votre gestionnaire de réseau.</p>		

	Région wallonne	Région de Bruxelles- Capitale	Région flamande
Coûts énergie verte	29,054	18,060	18,000
Coûts cogénération	-	-	3,248
<p>Les coûts énergie verte couvrent les dépenses liées à la production d'énergie renouvelable. Ces tarifs sont déterminés et fluctueront selon les quotas fixés par les Régions.</p>			

Gaz naturel: Le coût de l'énergie (€/MWh htva)

Le gaz naturel livré est facturé mensuellement selon les prix HTVA mentionnés ci-après.

OCTA+ Gaz Variable (HTVA)

Redevance / an / EAN	20,00€
Prix du gaz (hors transport)	ZTP _{RLP} * 1.02 + 2€/MWh
Prix du 12/2023	46,23€/MWh => 0,0462€/kWh htva

Par rapport aux tarifs fixes présentés en décembre – janvier, le tarif variable pour l'électricité était 25% inférieur et pour le gaz, 40% inférieur

Depuis ces mois, le coût de l'énergie n'a fait que de diminuer

Aides de l'état : depuis début 2023, l'aide de l'état s'est résumée à l'application du taux de TVA de 6% sur la fourniture de l'électricité et la fourniture du gaz.

Depuis fin 2023, cette aide n'est plus conditionnée par une date butoir ; le taux de 6% est maintenu définitivement

Interventions :

12A-2- : Installation de panneaux solaires ; pompes à chaleur

Comme proposé lors de l'assemblée de 2022, la copropriété a :

- Installé des éclairages LED dans tout le sous-sol
- Laisser passer l'année 2023 pour évaluer le coût de l'énergie (fin de la guerre, etc...)

Le coût des panneaux solaires a fortement baissé durant l'année 2023

Offres :

- CEVV pour 20 panneaux : 13068.00€ (TVA à 21%) ; production annuelle 6.90 MWh
- OMES pour 53 panneaux : 27495.64€ (Tva à 21%) ; production annuelle 17.23 MWh

Pour des raisons d'installation, il faudrait installer 10 à 15 panneaux sur chaque immeubles plus un supplément de 10 à 15 panneaux sur le bloc B pour l'électricité du sous-sol ; montant d'investissement estimé : 50000.00€

Interventions :

Vote : Mandat CDC pour ^{analyse} réaliser ces installations + Copropriétaires en forcessés - Democh
..... ^{Accepté} avec 90% et ...S.M. en quotités }
- Cambier
- NalRen

12A-3- Consommation électrique des communs ; information

Voici le relevé des consommations/coût pour 2023

Consommations 2023

Compteurs	Index au	01/01/2023	MWh / période 13 mois	MWh / période 12 mois	Coût annuel 12 mois
	30/01/2024				
A	21660	19145,02	2,51	2,32	744,35
B	22613	19722,59	2,89	2,67	862,78
C	22570	20063,094	2,51	2,31	829,77
Commun	127392	116935,38	10,46	9,65	5087,88
		Total	18,37	16,96	7524,78

Un retour sur investissement est donc raisonnable sur une période de 10 à 15 ans en tenant compte que de 1/3 à la moitié de la consommation électrique est faite de nuit !

Les panneaux solaires étant garantis 25 ans, l'investissement serait rentable !

Autre point important : L'investissement d'achat et d'installation des panneaux solaires sera fait aux frais des copropriétaires ou via le fonds de réserve ce qui revient au même ; par contre la réduction des frais annuels d'électricité sera supportée par le résident – locataire ou non

Intervention de ce copropriétaire :

- Débranchage du réseau = confirmé dans le quartier.

Interventions :

Vote : (50.00% + 1voix

..... avec% eten quotités

12A-4- Mise en place d'une taille annuelle des lierres et des haies séparant les jardins privatifs ; pulvérisation d'un anti-mousse en pied de façade

Bien que la copropriété ne possède pas de parties communes au niveau des abords, l'entretien des pieds de façade et la taille des haies de lierre est nécessaire une à deux fois par année.

La taille des haies privées sera refacturée aux appartements concernés

Nous proposons de laisser les résidents entretenir leurs abords mais en cas de manque d'entretien constaté au 30 juillet, la copropriété fera passer un jardinier aux frais de l'appartement concerné

Interventions :

Vote : donner mandat au CDC pour mettre en œuvre ce poste (66.67%)

..... *Accepté* avec *94,84%* et *6.129* en quotités

12A-5- : Mise en peinture des sas d'entrée et des halls des étages négatifs

Des offres sont présentées :

Ets Delathuy : 781.22€ TVA comprise / 1 hall

Ets Salingret : 540.60€ TVA comprise / 1 hall

Interventions :

Vote : réalisation Salingret

..... *Accepté* avec *100*% et *6300* en quotités

Vote : Frais couvert par fonds de réserve ~~et~~ appel de fonds

ou : fonds de réserve *Accepté* avec *69,40*% et *3368* en quotités

12A-6 : Mise en place des autocollants 'interdit de fumer'

Il semble que des résidents fument dans les communs

Le placement d'un pictogramme sur polypropylène de 15*15 cm revient à 19.00€ pièce

Interventions :

Vote : *(213)*

..... *Accepté* avec *90,9*% et *5848* en quotités

12A-7 : Situation du commerce Graspopper ; faillite ; enlèvement de l'enseigne et nettoyage de la façade

Nous avons appris la faillite du commerce Graspopper

Le curateur est Me Humblet ; nous l'avons contactée le 1^{er} février 2024

Suite à la prise de contact avec Me Humblet, nous lui transmettons tous les trimestres un relevé des charges

Dès que la comptabilité sera clôturée, nous introduirons la créance sur le Regsol

Le démontage de l'enseigne est aussi demandé, avec remise en ordre du mur (nettoyage, réparation)

Interventions :

ATTENTION : *Avec droit au 1^{er} Day.*

Vote : *Démontage de l'enseigne + remise en état du mur aux frais du Propriétaire.*

..... *Accepté* avec *87,25*% et *6118* en quotités

12A-8 : Changement de la société de nettoyage

La société de nettoyage Dubois n'est pas suffisamment pro-active au niveau du nettoyage des parties communes.

Les terrasses communes ne sont pas nettoyées sauf suite à une demande du syndic

Les locaux techniques ne sont que très rarement brossés

Le local poubelles est très peu entretenu

Interventions : *- fréquence et détailer les prestations ;*

Proposition : donner mandat aux membres du CDC pour choisir une autre société de nettoyage après une période d'essai pour ne pas choisir qu'un prix ?

Vote :

..... *Accepté* avec *100%* et *646€* en quotités

12B- Points concernant des biens privés : travaux réalisés en frais privés ;

Acceptez-vous, oui, non ou abstention :

Pas de demande

13- Questions-réponses des copropriétaires et résidents

Points divers :

(Points ne pouvant pas être votés)

14- Lecture du procès-verbal et signature par les copropriétaires présents.

15- Fin de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à *20* h *45* ce 26 mars 2024

La liste de présence et les procurations, un exemplaire de la convocation et le courrier des copropriétaires sont annexés à l'original du présent procès-verbal, conservé dans le livre de gestion, certifié sincère et véritable.

